



Rijksstraatweg 6

LEERSUM | Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1900
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	632 m ³
Woonoppervlakte:	150 m ²
Perceeloppervlakte:	574 m ²
Overige inpandige ruimte:	12 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Energielabel:	C

Informatie

Welkom bij deze vrijstaande woning op toplocatie tussen de Zuylesteinse bossen met bijgebouw!

Deze woning midden in het groen biedt een oase van rust en natuur. Met zowel aan de voor- als achterzijde een vrij uitzicht op het bos en een privé toegang naar de achterliggende natuur, is dit dé ideale plek voor natuurliefhebbers en wandelaars.

Alle informatie van de woning is te vinden op: rijksstraatweg6.nl

De diepe achtertuin is gelegen op het noordoosten. Een tuin die voelt als een klein weiland! Hier geniet je niet alleen van de ruimte en rust, maar kun je ook écht iets doen met je groene vingers. Of je nu droomt van verse eieren van je eigen kippen, een paar geitjes die vrolijk rondhuppelen, of een moestuin vol zelfgekweekte groenten en fruit, het kan hier allemaal.

Deze charmante woning vraagt om een frisse blik en modernisering, maar biedt volop mogelijkheden om een droomhuis te realiseren op een werkelijk unieke plek. Het woonhuis heeft in totaal een woonoppervlakte van 119 m² en het bijgebouw/mantelzorg woning/ atelier, heeft een woonoppervlakte van 32 m².

De begane grond van het woonhuis beschikt over een lichte woonkamer met meerdere raampartijen, een halfopen keuken, een badkamer en bijkeuken. Op de eerste verdiepingen zijn er in totaal 3 slaapkamers en een berging. Ook is er nog een kelder en vleringszolder aanwezig voor opslagruimte.

Het is hier heerlijk genieten met vrij uitzicht en doordat de woning rondom tuin heeft zijn er verschillende zon- en schaduwplekken te creëren. Achterin de tuin bevindt zich een hekwerk die privé toegang geeft richting het bos. Hier word je 's ochtends wakker met vogelgezang en sluit je de dag af met een wandeling door het bos, direct vanuit je achtertuin.

In de tuin staat een vrijstaand bijgebouw (1976). De begane grond van het bijgebouw is voorzien van een woonkamer met schuifpui met uitzicht op de weilanden, een badkamer voorzien van een douche, wastafel en toilet (cottage stijl). Op de eerste etage is een open ruimte met (dak)ramen die kan dienen als slaapkamer.

Dit bijgebouw kan perfect dienen voor een gastenverblijf, een kantoor/praktijk aan huis/hobbyruimte/ atelier of mantelzorg. Het bijgebouw is voorzien van een eigen CV (2022).

Tevens staat er in de tuin nog een vrijstaande houten berging, ideaal voor fietsen, gereedschap en/of tuinkussens.

Het bijgebouw is voorzien van 11 zonnepanelen.

Aan de voorkant van de woning is er voldoende openbare parkeergelegenheid. Tevens zijn de voorzieningen van het centrum van Leersum nabij. Ideaal!

De Indonesische naam "Madjoe" op de woning, verwijst naar een optimistische boodschap, een verwijzing naar Indonesische roots, of een symbool voor vooruitgang en veerkracht.

Leersum is een dorp midden op de Utrechtse Heuvelrug, een ideale uitvalsbasis om te genieten van de bossen die de Utrechtse Heuvelrug rijk is met mooie wandelroutes. Ook de horeca van Leersum heeft veel te bieden, van restaurant Lorijn bij het landgoed tot een met Michelin ster bekroonde restaurant

Zuylestein, waar loslopende bosvarkens in afgezette gebieden rondlopen en er is tevens een landgoedwinkeltje waar verse producten te koop zijn. Of kies voor een leuke wandelroute bij Parc Broekhuizen, in het "Leersumse Veld" of richting het "Stormpad Breeveen". Zelfs de uitdagende MTB off road trails in Leersum zijn een echte beleving.

Zie jij de mogelijkheden van deze woning en wil je zelf de sfeer proeven?
Neem snel contact op voor een bezichtiging en ontdek deze unieke plek!

Woonoppervlakte: totaal 150 m² (woonhuis 119 m² en bijgebouw 32 m²)

Inhoud: 632 m³

Perceelgrootte: 574 m²

Bouwjaar: 1900 en bijgebouw 1976

Energie label: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, halfopen keuken voorzien van opbergruimte en diverse apparatuur. Woonkamer. Gang, wasmachine-aansluiting, toegang naar de badkamer, die uitgerust is met een ligbad en wastafel.

Separate toiletruimte. Bijkeuken met toegang tot de achtertuin. Kelder..

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, berging met CV.

Zolder:

Vlieringzolder met berging.

Bijgebouw begane grond:

ENTREE, meterkast, CV (eigendom). Badkamer uitgerust met douche, wastafel en toilet. Woonkamer met schuifpui en inbouwkast. Open keukenblok. Trappenkast.

Bijgebouw eerste verdieping:

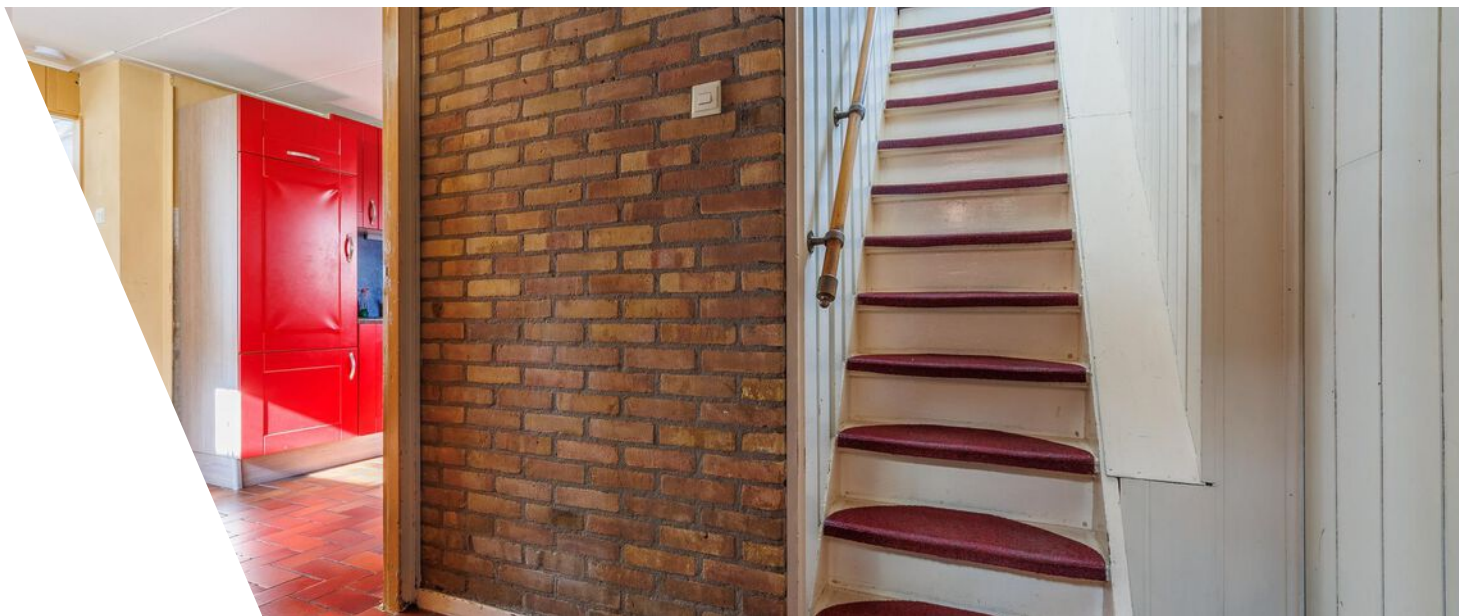
Overloop, open ruimte geschikt als slaapkamer.

Bijzonderheden:

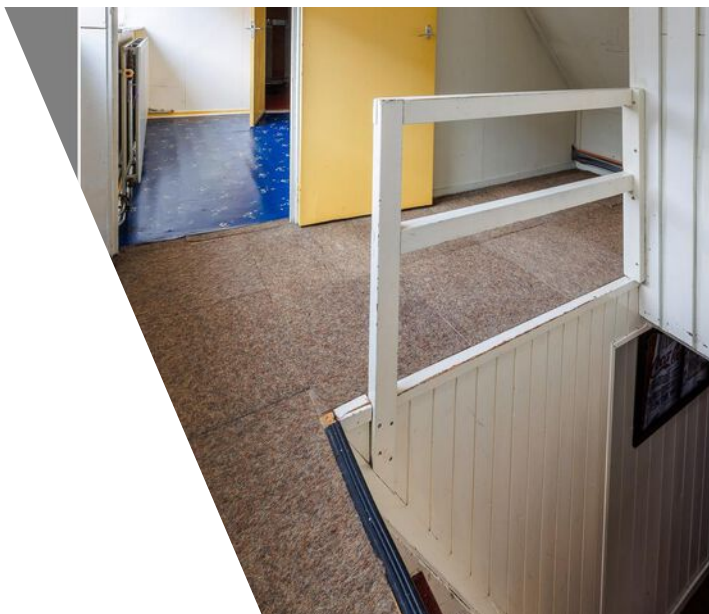
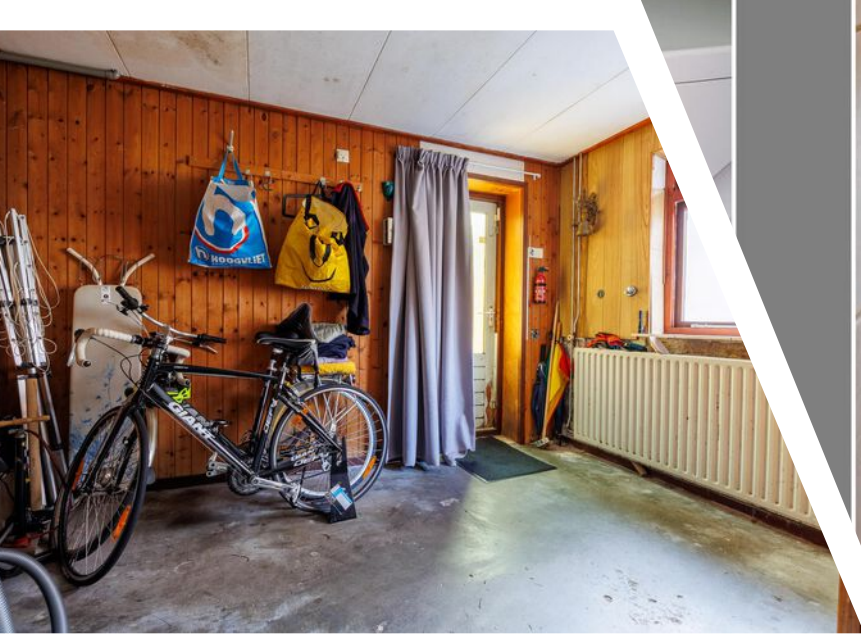
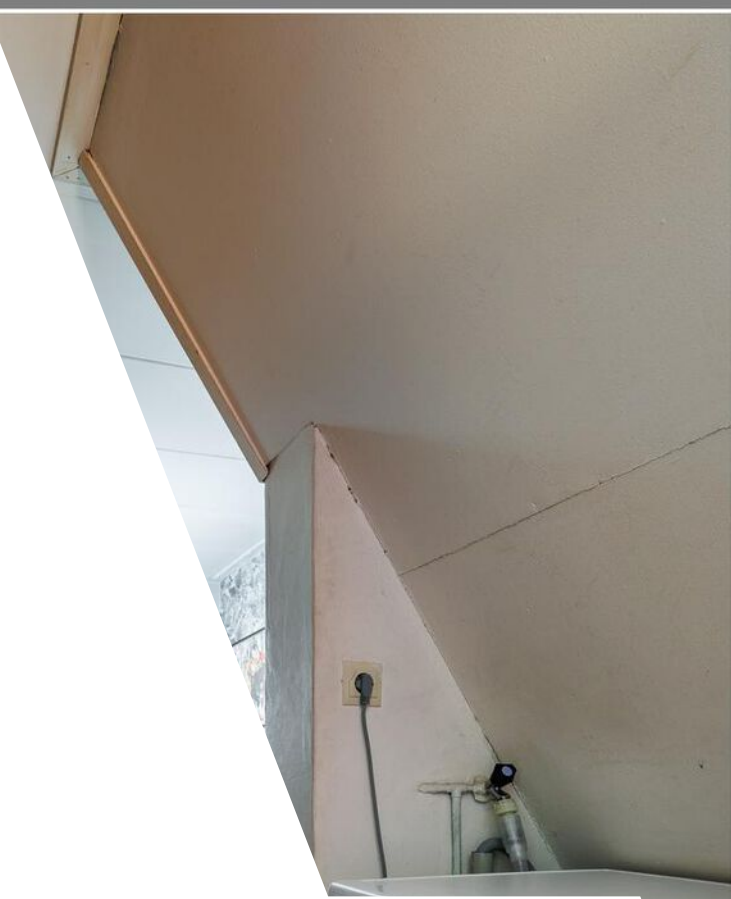
- Aan de achterkant van het perceel zit een privé doorgang naar het bos toe.
- Tussen de bossen en weilanden wonen, zowel aan de voor- als achterzijde bos.
- Veel potentie, moderniseer en maak het helemaal jouw eigen plek.
- Bijgebouw (bouwjaar 1976) geschikt als toekomstig gastenverblijf, een kantoor/praktijk aan huis, hobbyruimte of mantelzorg.
- 11 zonnepanelen (2023)
- CV woning 2024
- CV bijgebouw 2022
- Het gevoel van buitenaf wonen!
- Woning kan naar eigen inzicht verbouwd worden met luxere voorzieningen.
- Op het naastgelegen perceel wordt een nieuwe woning gebouwd.
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen: as is, where is clause, asbest aanwezig.





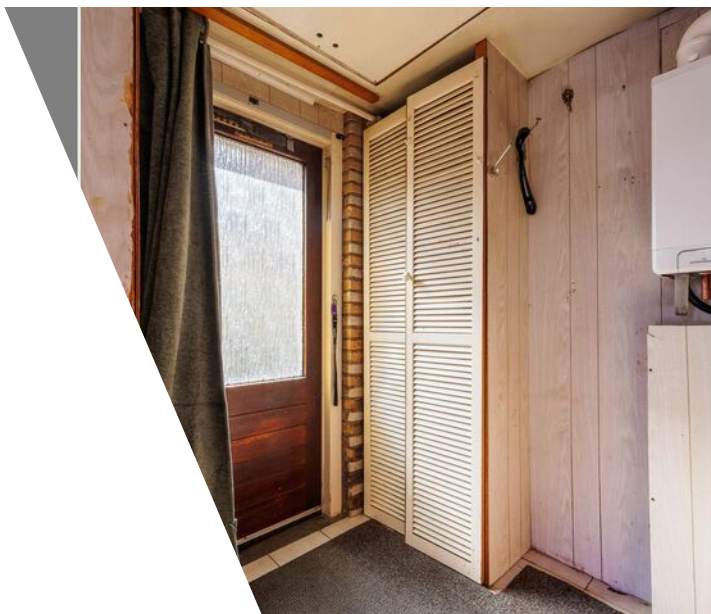














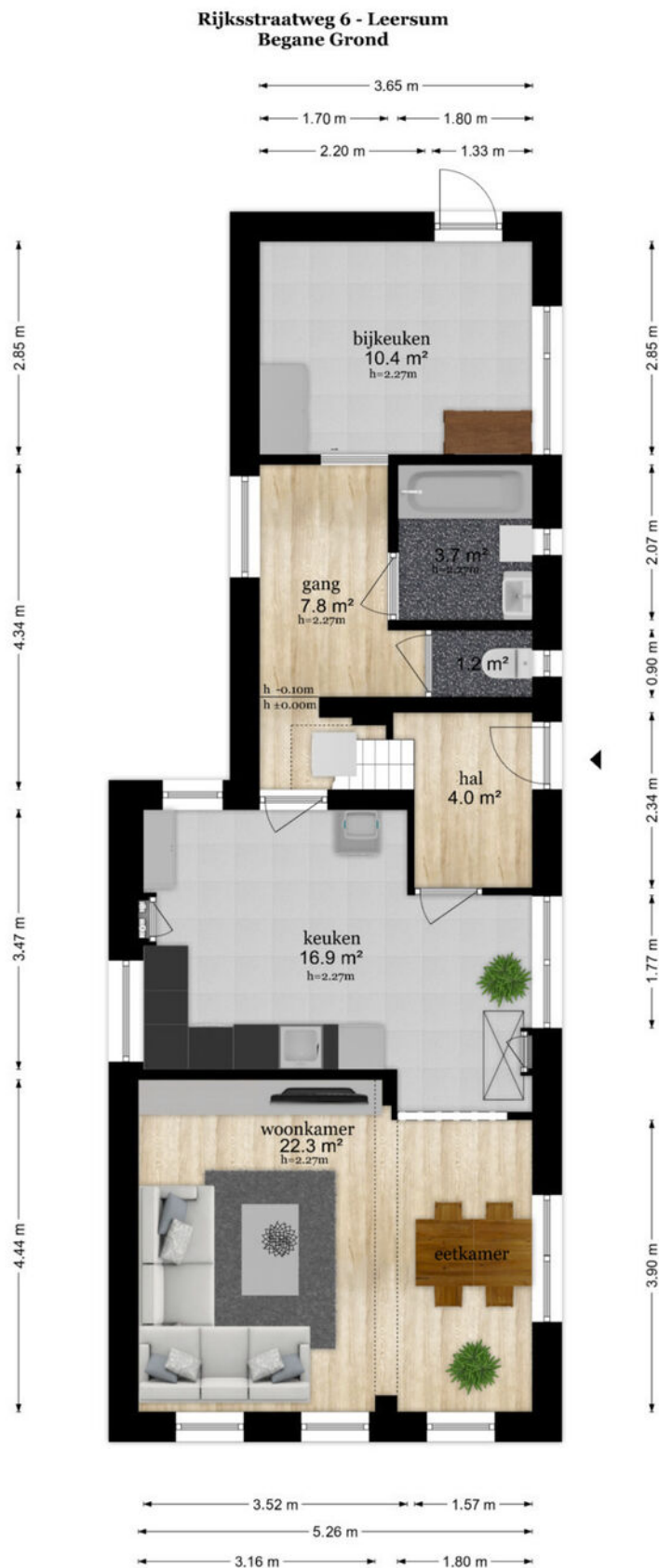








Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

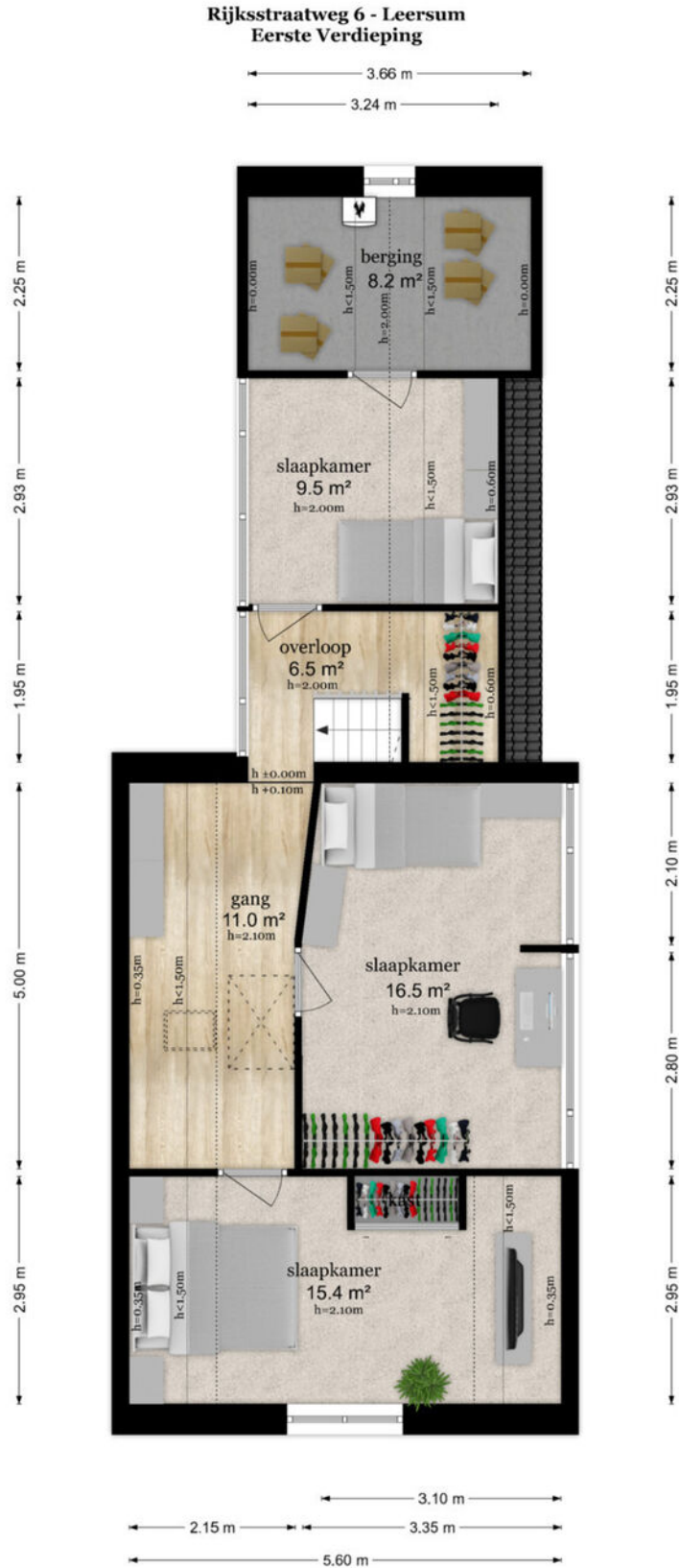
Plattegrond



Plattegrond



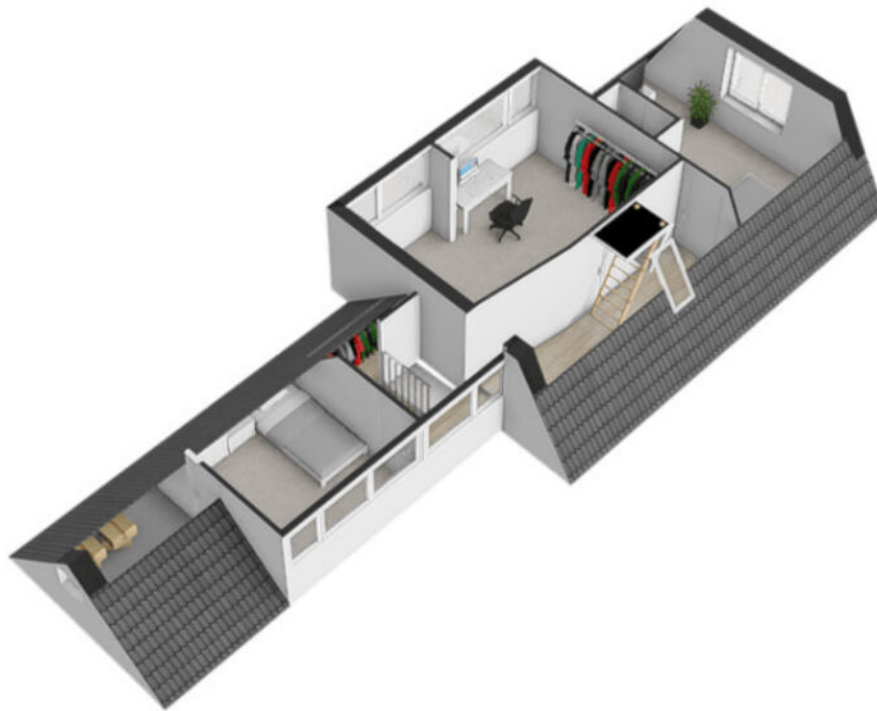
Plattegrond



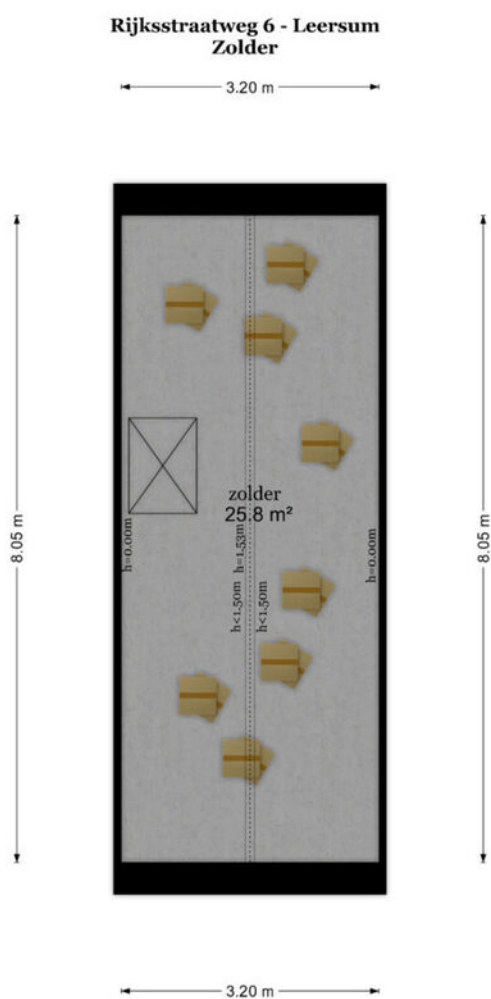
Plattegrond



Plattegrond

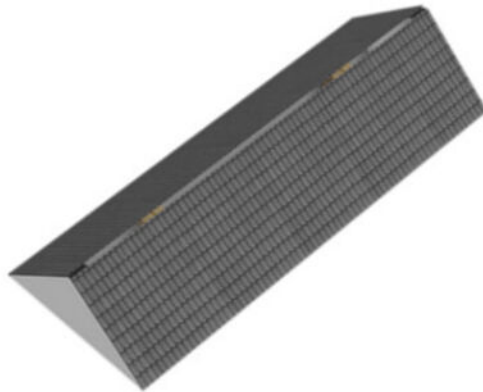


Plattegrond

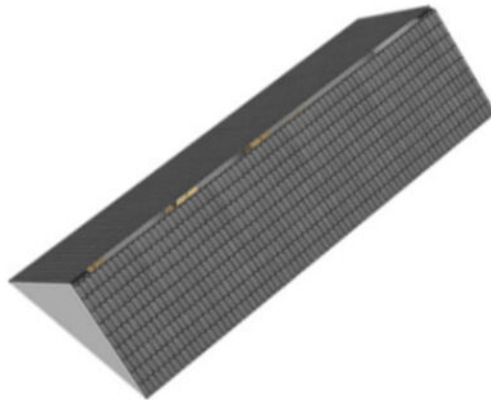


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

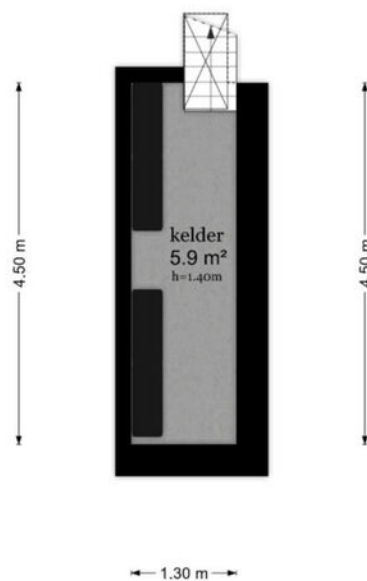


Plattegrond



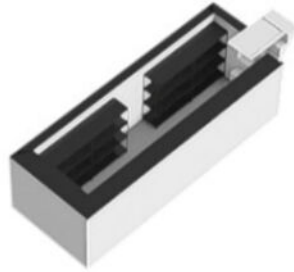
Plattegrond

Rijksstraatweg 6 - Leersum
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

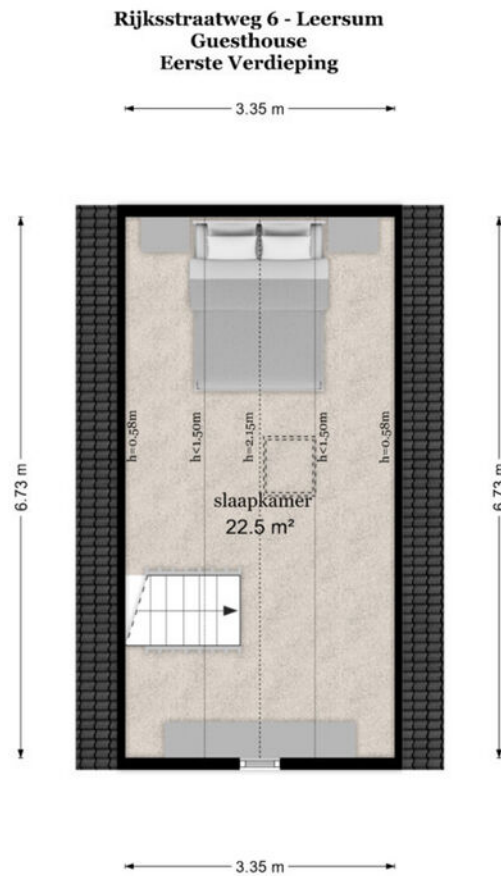
Plattegrond



Plattegrond

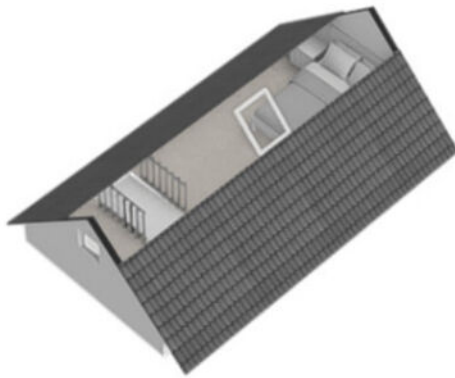


Plattegrond

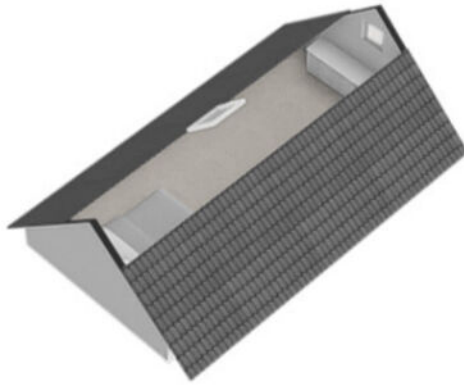


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

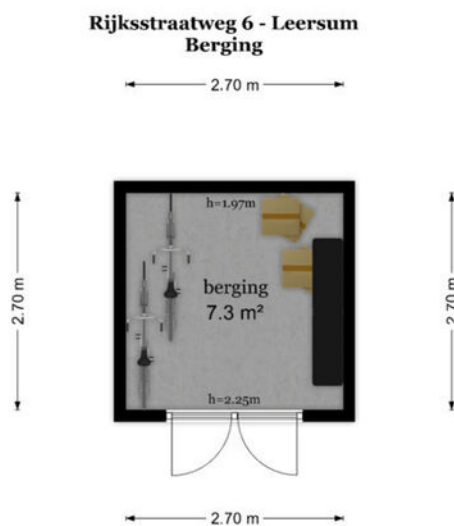
Plattegrond



Plattegrond

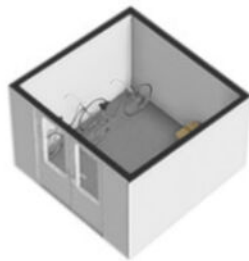


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



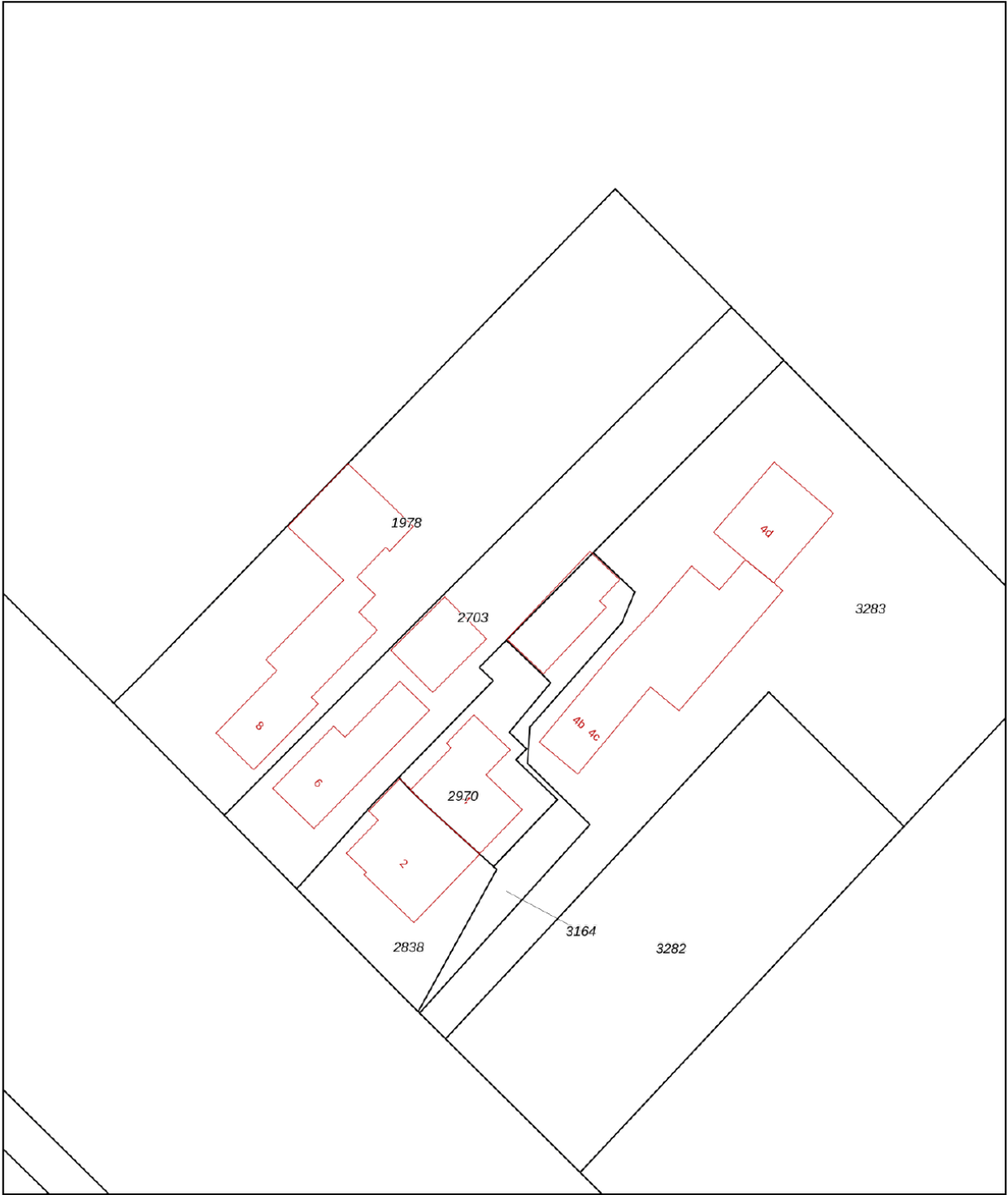
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksstraatweg 6



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leersum

Sectie C

Perceel 2703

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

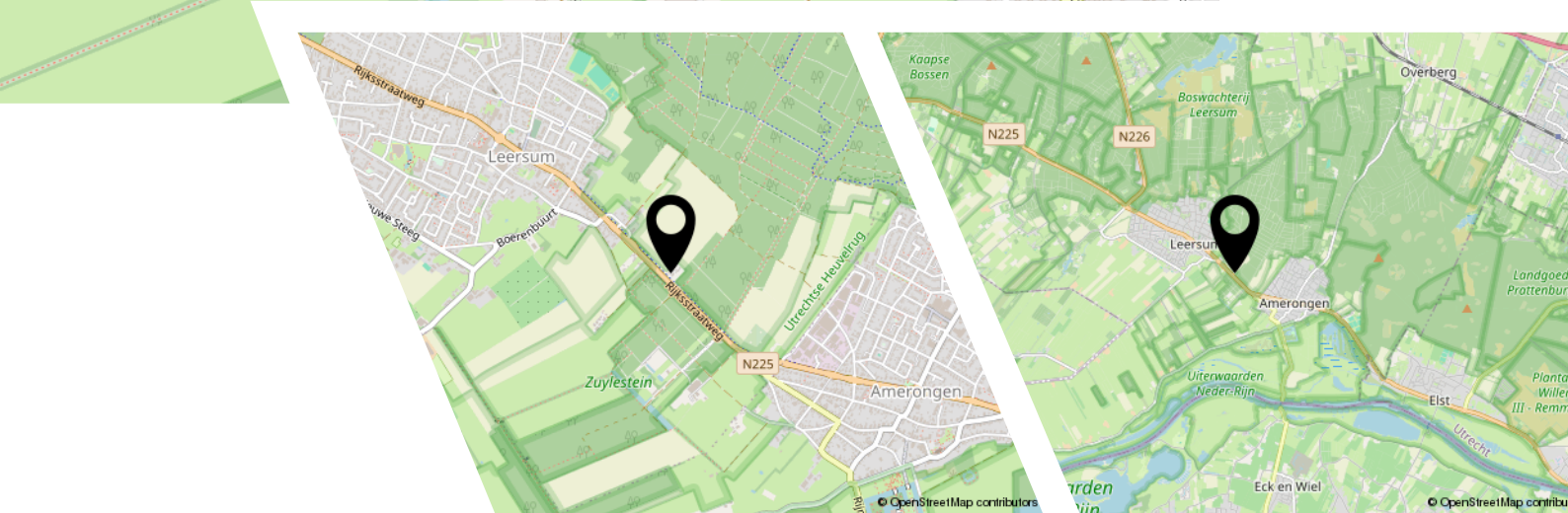
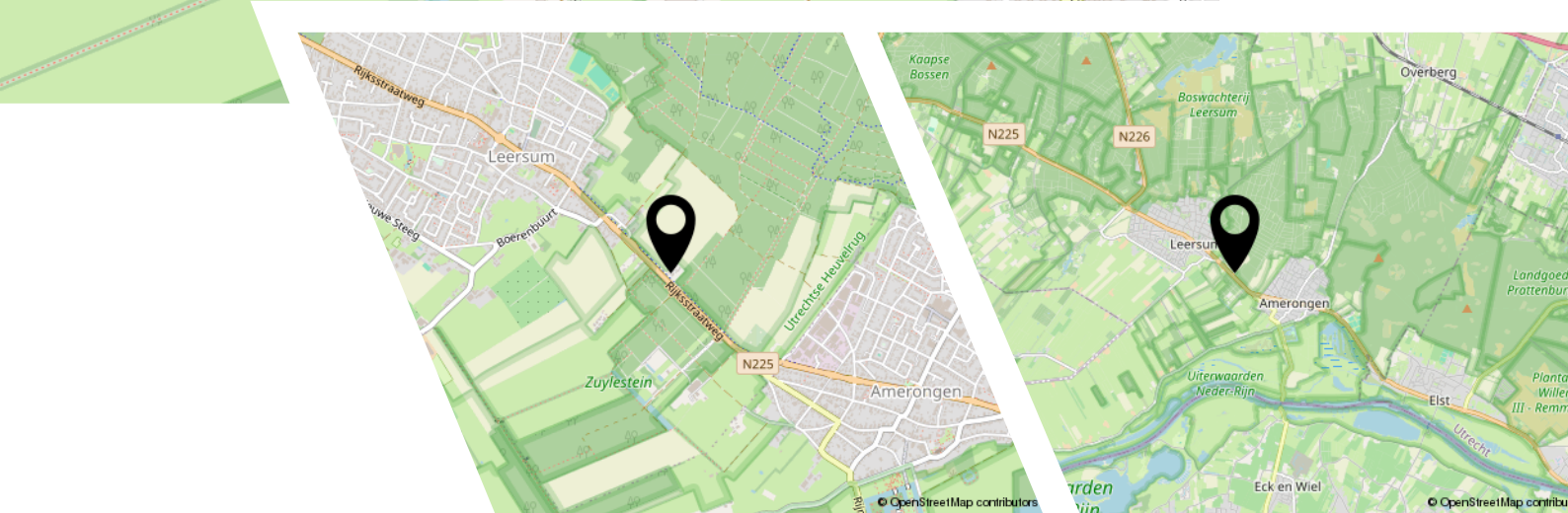
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Loc

Rijksstraatweg
3956 CR Leeuwarden

Locatie

Rijksstraatweg
3956 CR Leeuwarden



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
rolluik achterhuis	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
- cv installatie in achterhuis is eigendom	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen /radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Bekijk deze woning online!

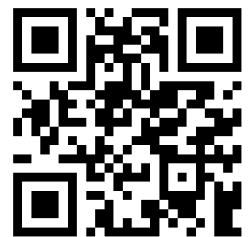
www.rijksstraatweg-6.nl



Rijksstraatweg 6, Leersum



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Entree Makelaars, kom verder!



Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening.

Is deze woning het woonhuis van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die uw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaars. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio.

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek.

De volgende clausules zijn van toepassing voor deze woning:

- **Notaris verwerkt persoonsgegevens**

Koper en verkoper verlenen hierbij goedkeuring aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt, ter uitvoering van deze koopovereenkomst, om de ontwerpakte van levering en de nota van afrekening van de betreffende partij aan diens makelaar te sturen.

- **Waarborgsom/bankgarantie**

Bij een gesloten koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom over te maken aan de notaris.

- **As is, where is clause**

- **Asbest aanwezig**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Entree Makelaars
Utrechtse Heuvelrug

Rijksstraatweg 90
3956 CS Leersum
0343 - 45 42 00
leersum@entreemakelaars.nl

Volg onze socials om als eerste
op de hoogte te blijven van
nieuw aanbod!